

為建立及維持高質素之企業管治，置富產業信託已制定若干政策及程序，以促使置富產業信託以具透明度的方式營運，並輔以內部監察及制衡。以下為管理人及置富產業信託所採納並將遵循的企業管治政策主要部分之概要。

14.1 認可架構

置富產業信託為證監會根據證券及期貨條例第 104 條獲認可的集體投資計劃。證監會對置富產業信託的財務穩健程度，或本文件及與置富產業信託有關的任何其他文件內所作出之任何聲明或發表之任何意見的準確性，概不承擔任何責任。獲證監會認可並不代表獲官方推薦。置富產業信託亦為根據證券及期貨法案獲認可的新加坡單位信託計劃。

管理人已獲發牌可從事證券及期貨條例第 V 部下的第 9 類受規管活動（資產管理）。

管理人有三名人員根據證券及期貨條例第 125 條及房地產投資信託基金守則第 5.4 章規定，已獲批准成為負責人員，他們分別是洪明發先生、趙宇女士及孔元真女士；根據證券及期貨條例第 125 條的規定，其中兩人為執行董事。

受託人為按房地產投資信託基金守則合資格擔任根據證券及期貨條例獲認可的集體投資計劃受託人的人士。

14.2 受託人及管理人的職責

受託人與管理人互相獨立。受託人須根據信託契約負責代表基金單位持有人安全保管置富產業信託的資產。管理人於信託契約下的職責為根據信託契約管理置富產業信託，尤其為確保置富產業信託下資產的財務及經濟事宜僅以基金單位持有人的利益進行專業化管理。

14.3 董事會

董事會負責管理人的企業管治及整體管理，包括訂立管理目標，以及在達到此等目標的過程中進行監察。董事會亦須負責置富產業信託的策略性業務發展方向和風險管理。董事會的全體成員共同處理與企業管治、業務營運與風險、財務表現，以及董事的提名和評審有關的事宜。董事會已建立一個管理管理人和置富產業信託的框架，包括內部監控及業務風險管理程序。

董事會相信，其所採用的內部監控制度向管理層授以足夠和妥善的授權，有助促進營運效率。此外，董事會密切監察規例、政策及會計準則的修訂。如有修訂對置富產業信託及其披露責任有重要影響，會於董事會會議期間、特別召開會議或透過董事會會議文件向董事簡述。

企業管治

有關的管理隊伍及董事會委任之委員會將獲委以日常管理職責和若干監察職能。董事會亦將審閱重要的財務決策和管理人的表現。

董事會會開會審閱管理人的主要活動。董事會會議每季召開一次(如有需要,則更頻密地召開會議),以討論及檢討置富產業信託的策略和政策,包括任何重大收購及出售、年度預算及置富產業信託的財務表現,以及審批季度、中期及全年度業績之公佈。董事會亦會審閱置富產業信託的資產所涉及的風險,並根據置富產業信託的核數師提出的意見採取行動。如有需要,董事會將召開額外的會議以處理重大交易或事務。

董事會現時由九名成員組成,其中三名為獨立非執行董事。董事會須按以下原則組成:

- (a) 董事會主席須為非執行董事;
- (b) 董事會董事須具備廣泛的營商經驗,包括基金管理及物業行業的專業知識;及
- (c) 董事會的成員中至少三分之一須為獨立非執行董事,而獨立非執行董事的人數最少須為三位。

董事會由具備核心才能的人士組成,包括就達到管理人目標而言屬必要和關鍵的業務及管理經驗、財務、法律和基金管理經驗,董事會整體所具備的廣泛企業經驗和所作出的貢獻,對置富產業信託而言十分寶貴。董事會定期檢討其成員的組成,以確保董事會具備適當的專業知識和經驗。

董事會將每年審閱獨立非執行董事的獨立性,進行審核時乃以不時適用於新加坡及香港的公司管治實務守則所載的獨立標準及管理人採納的遵例手冊所載的有關標準為依據。董事會認為,該三名獨立非執行董事(代表董事會三分之一的成員)均具獨立性,並無任何個人或一組人士主導董事會的決策過程。

主席及行政總裁(「行政總裁」)的職位分別由不同人士擔任,以維持有效的職權分立。主席領導董事會進行討論及審議,並負責訂定董事會議的議程,以及確保可在有需要的情況下召開董事會議。主席並須促使保持高水平的企業管治及維持與基金單位持有人作有效溝通。行政總裁連同副行政總裁負責管理人及置富產業信託的日常管理,以及執行董事會制訂的策略性計劃,並確保董事可透過管理報告獲知置富產業信託的最新資料。

董事會認為,已有足夠的保障及制衡,可確保董事會的決策過程獨立及以各董事的集體決定為依歸,並無任何個別人士可獨攬權力或行使任何重大影響力。

董事會的大部分成員已為置富產業信託效力多年，熟悉作為董事的職責及職務。所有董事均定期獲提供有關法律及法規變動的最新資料，讓他們能夠在掌握有關資料的情況下在履行本身的職責和職務時作出知情的決策。新獲委任的管理人董事將獲函件，說明彼等的委任條款及職責，而管理層亦會向他們簡介置富產業信託的業務活動及策略性方向。

14.4 審核委員會

董事會已成立一個審核委員會，負責協助董事會履行職務。審核委員會由董事會委任個別成員組成。審核委員會成員全為非執行董事，大部分成員必須為獨立非執行董事，當中主席必須為獨立非執行董事。審核委員會每年最少召開四次會議。

審核委員會全體成員均積累多年在財務和業內擔任高級管理職務的經驗。董事會認為，考慮到審核委員會成員所擁有的會計和相關財務管理專業知識或經驗，他們均能勝任有餘。

審核委員會的職責為監控及評估管理人內部控制的有效性。審核委員會亦審閱為納入管理人所發佈的財務報告而編製的資料的質素和可靠性。審核委員會負責提名外聘和內部核數師，並檢討成本、範圍及表現諸方面之外部審核是否足夠。審核委員會每年最少一次在管理層避席的情況下與外聘和內部核數師會面。

審核委員會的責任亦包括：

- (a) 審閱外部及內部審核報告，以確保如發現內部控制不足之處時，管理層可採取適當和及時補救措施；
- (b) 監控現有的程序，確保遵守適用法規；
- (c) 審閱及審批所有財務報表及核數師報告；及
- (d) 監察為監管置富產業信託的關連人士交易而制定的程序，包括確保置富產業信託與關連人士之間的交易符合適用法規的條文。

審核委員會獲授權在其職權範圍內調查任何事情。審核委員會有權接觸和與管理層合作，並有全面的酌情權邀請管理人的任何董事或行政人員出席會議。審核委員會可就妥善履行職務獲得合理所需的一切資源。

審核委員會設有舉報制度，審核委員會負責檢討管理層的職員可就財務報告或其他事宜可能存在的缺失以保密方式提出關注的安排。這個制度的目的是確保可就關注事宜進行獨立調查並採取

適當的跟進行動。管理人的所有員工均獲提供有關該舉報制度和安排的詳情。據管理人所知，迄今為止並無任何舉報事件。

14.5 披露委員會

董事會亦已成立一個披露委員會，負責協助董事會履行職務。披露委員會由董事會委任個別成員組成。披露委員會成員為行政總裁或副行政總裁及兩名非執行董事（其中一名須為獨立非執行董事）。披露委員會主席一職由行政總裁或副行政總裁擔任。

披露委員會負責審閱向基金單位持有人披露資料及向公眾發表公佈的相關事宜。披露委員會的責任尤其包括以下各項：

- (a) 就涉及（但不限於）財務申報、關連人士交易及可能出現利益衝突情況的公司披露事宜及公佈，進行審閱及向董事會提供意見；
- (b) 監察置富產業信託或其代表向公眾人士及有關監管機構發佈資料是否符合適用的法律規定及其持續性、準確性、清楚程度、完整性及適時性；
- (c) 於置富產業信託或其代表向公眾人士發佈重大的非公開資料或置富產業信託或其代表將此等資料在有關監管機構存檔（視情況而定）之前，審閱及審批該等資料及存檔事宜；
- (d) 審閱定期及現行的報告、委任代表聲明、資料聲明、登記聲明及在監管機構存檔的任何其他資料；
- (e) 審閱載有財務資料、有關重大收購及出售的資料及對基金單位持有人而言乃屬重要的資料的新聞公佈；及
- (f) 審閱載有向基金單位持有人發佈財務資料的通信。

14.6 專責委員會

董事會亦已成立一個專責委員會，負責協助董事會履行職務。專責委員會由董事會委任個別成員組成。專責委員會成員為行政總裁或副行政總裁及兩名非執行董事（其中一名須為獨立非執行董事）。

專責委員會負責審閱與對沖策略、融資及再融資安排有關的事宜，以及為對沖用途而涉及衍生工具的交易。專責委員會的決議必須一致，否則有關事宜須全體董事會考慮。

14.7 內部監控

管理人設有一個為保障置富產業信託的資產、基金單位持有人利益以及管理風險而執行的程序和過程的內部監控制度。董事會將透過審核委員會，每年對置富產業信託的內部監控制度的有效性進行檢討，當中涵蓋所有重要的監控領域，包括財務、營運和遵例監控以及風險管理功能。年度檢討包括置富產業信託會計及財務申報工作的資源充足度、負責的員工的資歷及經驗，以及有關的培訓計劃及財政預算。

管理人在香港的內部審核職能外判予獨立第三方德豪會計師事務所（為德豪國際的成員公司）。根據有關的外判安排，內部核數師一般負責履行某一年度的內部審核工作，並將就履行該等職務收取費用（按時間基準計費）。

審核委員會信納內部核數師已符合國際認可專業機構的標準，包括內部審計師協會（Institute of Internal Auditors）制定的國際內部審計專業實務標準（Standards for the Professional Practise of Internal Auditing）。內部核數師直接向審核委員會報告有關審核的事宜，另外直接向董事會報告有關行政上的事宜。審核委員會亦負責審閱和審批年度內部審核計劃，以及檢討內部審核報告和活動。

內部審核的職能包括審閱及向董事會或審核委員會（視乎情況而定）作出建議，以確保管理人的職責和營運功能有效分開，並確保管理人營運與合規程序的違規和失責情況之報告的有效性與準確性。

14.8 風險評估及業務風險管理

有效的風險管理是置富產業信託業務策略的基本元素。識辨和管理風險是業務營運以及保障基金單位持有人利益及價值的核心。置富產業信託根據董事會制定的整體指引和具體規限運作。每項交易均須經過全面的分析，以了解所涉及的風險。管理風險的職責由有關的業務單位在董事會制定的整體策略下執行。

董事會將每季召開一次會議或在有需要時更頻密地召開會議，並審閱置富產業信託的財務表現。董事會亦將檢討置富產業信託的任何資產風險，並根據置富產業信託核數師的任何意見採取行動。在評估業務風險時，董事會將考慮經濟環境及房地產行業的風險。管理層每週開會一次，以審閱置富產業信託的營運及討論持續披露事宜。

作為置富產業信託的整體企業風險管理架構的一環，管理層會不斷查找、審閱及監察重大風險、監控措施及管理行動。內部核數師會協助及引導管理層制定風險政策及程序，以有效查找、評估及管理重大風險。

14.9 利益衝突

管理人已訂立以下程序，以處理在管理置富產業信託的過程中可能遇到的利益衝突問題：

- (a) 管理人為置富產業信託的專責管理人，不會管理任何其他與置富產業信託擁有相同類別物業投資的房地產投資信託或參與任何其他房地產業務。
- (b) 置富產業信託訂立的任何關連人士交易必須由審核委員會審閱及／或以大多數票通過。
- (c) 董事會最少三分之一的成員為獨立非執行董事。

信託契約亦訂明，如房地產投資信託基金守則或證監會就房地產投資信託基金守則的運作不時給予的豁免及免除條件有所規定，受託人可在有需要的情況下，因應受託人代表置富產業信託與下述人士訂立的任何交易或協議，代表信託基金採取法律行動或展開法律程序，包括向管理人或其他關連人士採取法律行動或（應管理人的書面要求）向任何其他人士（包括向本文件第17.1.1節（「持續關連方交易－置富產業信託的關連人士」）界定的受託人關連人士）採取法律行動。然而，受託人經諮詢管理人後，如全權酌情認為有關法律行動並不符合基金單位持有人的最佳利益，則受託人可酌情放棄採取法律行動或展開法律程序。

根據信託契約，任何基金單位持有人將不得於將處理其於當中擁有重大權益並且其權益乃有別於其他基金單位持有人的事務（如有關的基金單位持有人並非管理人的關連人士，由管理人全權釐定，或如有關的基金單位持有人並非受託人的關連人士，由受託人全權決定（視乎情況而定））的大會上就本身的基金單位投票或被計入有關大會的法定人數內。該等事務包括發行新基金單位，以致該基金單位持有人可按超出其比例的百分比增加其於基金單位的擁有權。

14.10 董事、管理人或主要基金單位持有人於基金單位之權益及交易

為監察及監督進行任何基金單位的買賣，管理人已採用載有關於董事及管理人進行買賣規則的守則。根據此守則，有意買賣基金單位的任何董事或管理人須首先考慮與證券及期貨條例第XIII及XIV部關於內幕交易及市場失當行為類似的條文。

董事倘知悉任何就擬進行且屬重要交易的收購或出售而作出的磋商或協定或任何可影響價格的資料，必須在知悉有關情況時即避免買賣基金單位，直至根據適用法規就有關資料作適當披露為

止。知悉有關磋商或協定或任何可影響價格資料的董事，應提醒並不同樣知情的董事，指出或會有可影響價格之資料尚未公佈，以及他們務必不得在相若期間買賣基金單位。

同樣地，當管理人於擁有任何尚未公佈而可影響價格的資料，須在知悉該等資料時即避免買賣基金單位，直至根據適用法規就該等資料作適當披露為止。

除特別情況外，管理人及任何董事不得於公佈置富產業信託財務業績的日期及下列期間內買賣任何基金單位：(a)緊接公佈其年度業績的日期前的60日期間，或有關財政年度結束日起至公佈業績的日期為止的期間(以較短者為準)；及(b)緊接公佈其季度業績及中期業績的日期前30日的期間，或有關季度或中期期間結束日起至公佈業績的日期止的期間(以較短者為準)。在任何情況下，倘董事或管理人進行買賣，董事或管理人必須遵守由管理人採納載有董事及管理人進行買賣規則的守則所載的程序。

該守則的適用範圍可按董事會的決定，擴大至管理人的高級行政人員、職員及其他僱員。

管理人亦已採納監察董事、行政總裁及管理人披露權益的程序。證券及期貨條例的有關條文及適用的新加坡規例和規則被視為適用於管理人、董事、行政總裁及每名基金單位持有人，以及透過其或在其下提出索償的所有人士。

根據信託契約，持有5%或以上已發行基金單位的基金單位持有人將擁有須具報權益及須通知香港聯交所、受託人及管理人其於置富產業信託的權益。管理人須就此等目的存置登記冊，並須在登記冊內在該名人士的名義下記錄該項通知規定的詳情及記錄日期。受託人及基金單位持有人可於向管理人發出合理通知後於營業時間內隨時查閱上述的登記冊。

14.11 置富產業信託的香港和新加坡辦事處之間的溝通

由於置富產業信託的管理和營運是由管理人位於香港和新加坡的管理層團隊及員工負責監察和進行，管理人將確保兩個辦事處的團隊完全整合，並定期溝通和緊密合作，以達到置富產業信託的投資目標。

14.12 置富產業信託的記錄備存

管理人將於新加坡及香港的辦事處備存重要文件的更新版本以作記錄。根據證券及期貨條例，如管理人更改備存紀錄的地址，將事先尋求證監會的批准。

14.13 與基金單位持有人的溝通

適用法規規定一家上市實體須向市場披露對其證券價格有著重大影響的事宜。管理人一直奉行持續披露及與基金單位持有人和投資者保持具透明度溝通的文化。行政總裁、副行政總裁、投資及投資者關係高級經理肩負監察此項功能的職責。管理人的披露政策規定首先透過新交所及香港聯交所刊發新聞稿或公佈及之後在置富產業信託的網站 www.fortunereit.com 刊發公佈的形式，及時和全面披露有關置富產業信託的重要資料。

管理人亦定期為分析員和傳媒代表舉行簡介會，通常會在發表置富產業信託的業績之時舉行。於此等簡介會上，管理層將檢討置富產業信託最近期的表現以及討論置富產業信託的業務前景。

14.14 報告

置富產業信託將按照國際財務報告準則編製其賬目，財政年度結算日為12月31日，中期結算日期為6月30日。根據適用法規及信託契約，置富產業信託的年報及賬目將於每個財政年度結束後不超過三個月內公佈及向基金單位持有人寄發，以及於每個半年財政年度結束後不超過兩個月內公佈及向基金單位持有人寄發中期業績。

董事會的目標是就置富產業信託向基金單位持有人提供一份平衡及易於理解的評估報告。管理層將及時向董事會提供完備及充足的資料，方式是定期更新置富產業信託的財務業績、涉及置富產業信託的市場趨勢及業務發展。

14.15 基金單位持有人大會

除該年度內任何其他基金單位持有人大會外，置富產業信託將每年舉行基金單位持有人週年大會。

受託人或管理人可於任何時候召開基金單位持有人大會。管理人亦須於不少於50名基金單位持有人或合共佔不少於10%已發行基金單位的多名基金單位持有人發出書面要求後召開基金單位持有人大會。根據信託契約，召開大會的通知須最少14日前發給基金單位持有人，惟將於該大會提呈特別決議的大會通知則須於最少21日前發給基金單位持有人，而倘召開基金單位持有人週年大會，則須於20個營業日前向基金單位持有人發出通知。另外，為遵守香港上市規則附錄十四的有關規定，如召開基金單位持有人週年大會以外的任何基金單位持有人大會，須於10個營業日前向基金單位持有人發出通知。有關的大會通告須列明召開大會的時間和地點，以及將提呈的決議案內容。

基金單位持有人大會的法定人數須不少於兩名親身出席或由受委代表出席且已登記為合共持有不少於：(a) 10%當時已發行及流通基金單位的基金單位持有人(就普通決議案而言)；或(b) 25%當時已發行及流通基金單位的基金單位持有人(就特別決議的大會而言)。

14.16 須由基金單位持有人以特別決議案決定的事項

根據信託契約，與若干事項有關的決定須事先以特別決議案獲得基金單位持有人特別批准。該等事項包括：(a)於收購置富產業信託土地後兩年內出售構成置富產業信託資產一部分的任何土地或任何土地的權益、選擇權或權利或持有置富產業信託的該等土地或任何土地的選擇權或權利的任何物業公司的股份；(b)管理人管理費費率任何超出獲准限額的增幅或結構的變動；(c)受託人費用率任何超出獲准限額的增幅或結構的變動；(d)信託契約的若干修改；(e)終止置富產業信託（惟不包括若干有限的例外情況）；(f)置富產業信託進行合併；(g)免除置富產業信託核數師的職務並委任其他核數師；(h)免除受託人的職務；及(i)置富產業信託的投資政策變動。

任何除上文事宜以外透過基金單位持有人的決議案作出的決定，均須以普通決議案提呈，除非是按適用法規須以特別決議案提呈（例子見第 15.9 節（「信託契約－基金單位持有人大會」））。